La Société immobilière du Canada limitée

UNE VALORISATION DURABLE
POUR L'ACTIONNAIRE ET POUR TOUS LES CANADIENS,
GRÂCE À DES SOLUTIONS STRATÉGIQUES.

Revitaliser les collectivités

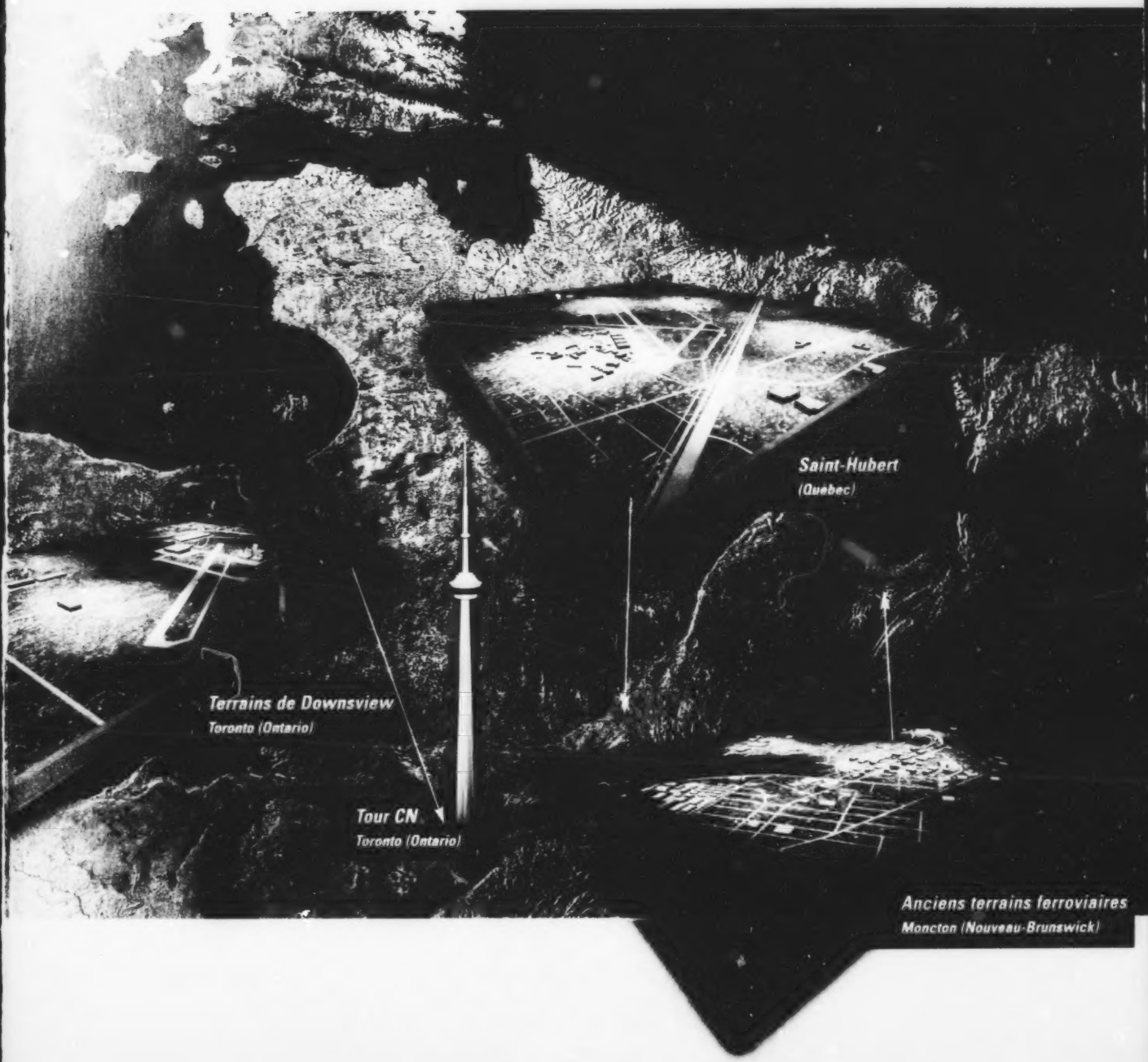
Contribuer à la croissance économique

Offrir des avantages financiers

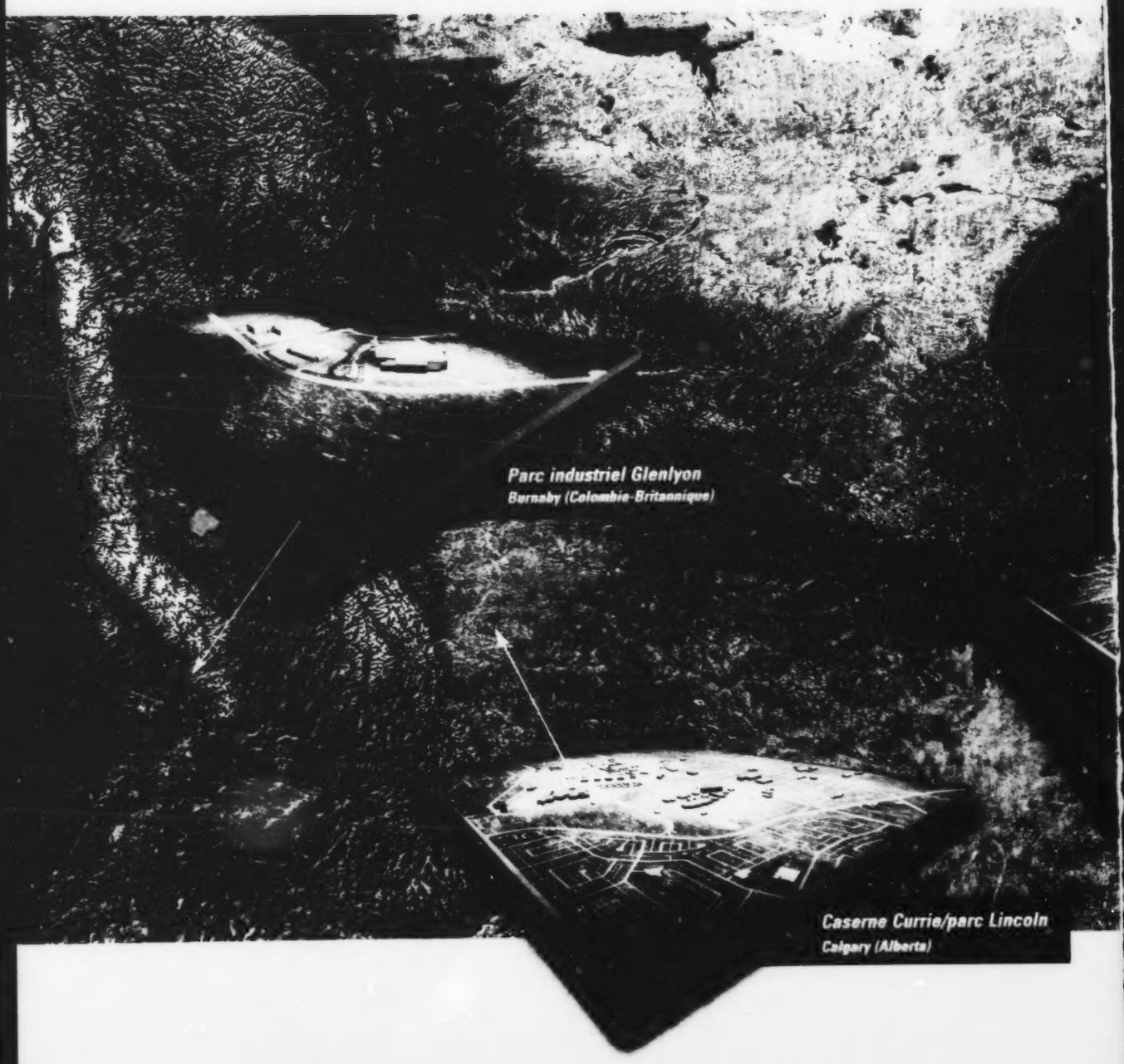
Tenir compte des besoins de tous les intéressés

Rapport annuel 1997-98

Société immobilière du Canada
Canada Lands Company


Saint-Hubert
(Québec)
Terrains de Downsview
Toronto (Ontario)
Tour CN
Toronto (Ontario)
Anciens terrains ferroviaires
Moncton (Nouveau-Brunswick)

Points saillants du portefeuille immobilier



Parc industriel Glenlyon
Burnaby (Colombie-Britannique)

Caserne Currie/parc Lincoln
Calgary (Alberta)

Table des matières

Société immobilière du Canada limitée

Rapport annuel 1997-98

Points saillants du portefeuille immobilier	rabat
Lettre du président du conseil au ministre	1
Mandat d'exploitation et profil de la Société	3
Aperçu de l'exercice	4
Message du président du conseil	6
Rapport du président	7
Offrir des avantages financiers	8
Contribuer à la croissance économique	10
Revitaliser les collectivités	12
Tenir compte des besoins de tous les intéressés	14
Le tableau d'évaluation équilibrée : pour mieux mesurer le progrès	16
Analyse par la direction	17
Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière	25
Rapport du vérificateur	26
État consolidé des résultats et bénéfices non répartis	27
Bilan consolidé	28
État consolidé de l'évolution de la situation financière	29
Notes afférentes aux états financiers	30
Annuaire de la Société	38
Conseil et dirigeants	39

À PROPOS DE LA COUVERTURE

Sur la page couverture et dans tout le rapport, la Société met l'accent sur l'impact et les avantages des solutions stratégiques qu'elle propose pour ses biens immobiliers, afin de créer des possibilités de revitalisation pour des collectivités situées dans tout le Canada. Les photos de la couverture illustrent certains des nombreux avantages découlant de partenariats entre le secteur public et le secteur privé issus des activités de la Société.

Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

Jon K. Grant
Président du conseil
Chairman

200, rue King Ouest, bureau 1500
Toronto (Ontario) M5H 3T4
Tél.: (416) 952-6100
Téléc.: (416) 952-6200

200 King Street West, Suite 1500
Toronto, Ontario M5H 3T4
Tel.: (416) 952-6100
Fax: (416) 952-6200

Le 30 juin 1998

L'honorable Alfonso Gagliano
Ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux
18A1, Phase III
Place du Portage
11, rue Laurier
Hull (Québec)
K1A 0S5

Monsieur le ministre,

En conformité avec les dispositions de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, c'est avec plaisir que je vous fais parvenir le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice se terminant le 31 mars 1998. Ce document comprend mon message, un rapport du président et un aperçu des activités de la Société, en plus des états financiers de la Société et du rapport du vérificateur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'assurance de ma haute considération.

Le président du conseil d'administration,

Jon Grant

Mandat d'exploitation et profil de la Société

Société immobilière du Canada limitée

MANDAT

La Société a pour mandat principal de procéder à l'aliénation ordonnée de terrains stratégiques qui ne sont plus nécessaires aux fins des programmes du gouvernement du Canada, afin de réaliser la meilleure valeur possible de ces éléments d'actif.

La Société est également chargée de gérer certains biens immobiliers de premier choix, comme les terrains de l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, en Ontario.

Toutes les transactions commerciales effectuées par la Société et ses filiales respectent les politiques sociales et les directives du gouvernement fédéral concernant les revendications territoriales des peuples des Premières Nations, la gestion de l'environnement, les langues officielles et le patrimoine.

L'objectif financier principal de la Société consiste à créer et à générer la meilleure valeur possible pour son seul actionnaire, le gouvernement du Canada, tout en respectant son mandat dans une optique commerciale viable, sans avoir recours à l'aide financière du gouvernement.

PROFIL

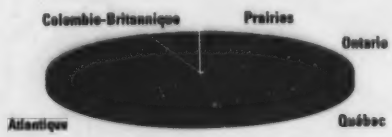
La Société est une société d'État non mandataire du gouvernement fédéral dont le mandat consistait à l'origine à commercialiser de manière ordonnée les biens que la Société des chemins de fer nationaux du Canada avait en surplus. Par la suite, la Société a assumé la responsabilité d'une gamme de biens immobiliers d'État situés à travers le Canada.

L'un des joyaux du portefeuille de biens immobiliers de la Société, la tour CN de Toronto, fait actuellement l'objet d'un important programme de revitalisation par le biais d'un partenariat des secteurs public et privé avec TrizecHahn Corporation. Parmi les autres grands projets entrepris depuis la création de la Société, on compte l'aménagement du parc industriel Glenlyon à Burnaby; la planification et le nouveau zonage de la caserne Currie/parc Lincoln à Calgary; la commercialisation des terrains de CityPlace à Toronto; le réaménagement de la base militaire de Saint-Hubert et l'assainissement environnemental et la planification des anciens terrains ferroviaires de Moncton.

Les membres de la direction de la Société travaillent principalement à Vancouver, Calgary, Toronto, Montréal et Moncton. Selon les besoins, des bureaux de projet sont mis sur pied et des membres du personnel sont affectés sur les lieux afin d'assurer la gestion, l'aménagement et, au bout du compte, la commercialisation des principaux biens immobiliers de la Société.

Les stratégies d'exploitation fondamentales de la Société incluent une consultation étendue auprès des parties concernées – surtout au niveau communautaire – en ce qui a trait aux utilisations futures des biens immobiliers, une commercialisation auprès de la plus vaste clientèle possible et la participation du secteur privé à l'aménagement complet de ses biens immobiliers.

PORTEFEUILLE DE BIENS IMMOBILIERS PAR RÉGION *



4 900 ACRES

** Au 31 mars 1998, incluant les biens immobiliers de la SCHL devant être transférés*

Aperçu de l'exercice

Société immobilière du Canada limitée

pour l'exercice terminé le 31 mars 1998

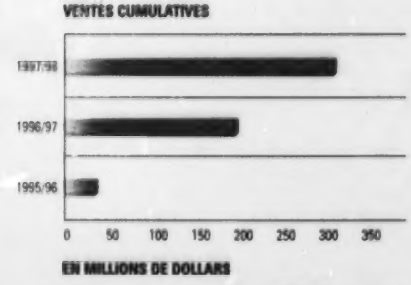
POINTS SAILLANTS FINANCIERS

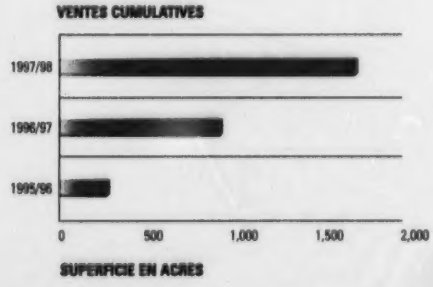
En millions de dollars	1997/98	1996/97	1995/96
Bénéfice avant impôts	22.2 $	20.2 $	1.4 $
Dépenses – exploitation et biens d'investissement	53.1	53.9	22.7
Remboursement des hypothèques	0.1	23.1	12.7
Impôts sur les bénéfices	8.9	9.8	0.9
Flux de trésorerie avant réduction du capital-actions	52.7	22.2	(0.2)
Distribution à l'actionnaire	52.0	20.4	10.9

- Distribution croissante : **un montant de 52 millions de dollars sera distribué à l'actionnaire pour l'exercice terminé le 31 mars 1998.**
- Biens immobiliers vendus : **48 bien immobiliers d'une superficie de 788 acres vendus au cours de l'exercice 1998.**
- Portefeuille initial du CN : **730 acres vendus au cours de l'exercice 1998, pour un total de 1 563 acres depuis la création de la Société, ce qui représente 62 % du portefeuille initial.**
- Portefeuille actuel : **la Société détient actuellement des terrains d'une superficie de 5 000 acres, dont 3 200 acres devant être transférés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement au début de l'exercice 1998-1999.**
- Transferts de biens immobiliers de l'État : **425 acres transférés pendant l'exercice 1997-1998, pour un total de 800 acres depuis la création de la Société.**

POINTS SAILLANTS DE L'EXPLOITATION

- Base des Forces canadiennes de Nanaimo, île de Vancouver (Colombie-Britannique) : **entente conclue avec la Première Nation Nanaimo et le Conseil du Trésor concernant le processus de planification et d'aménagement d'une propriété de 212 acres à l'ancienne base militaire.**
- Parc industriel Glenlyon, Burnaby (Colombie-Britannique) : **aménagement d'un quatrième immeuble de bureaux, ce qui établit incontestablement ce parc industriel de catégorie «A» comme un emplacement de choix pour les entreprises de premier plan en pleine expansion des basses terres de la Colombie-Britannique.**



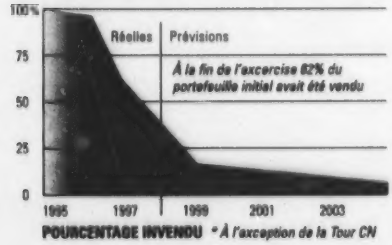


Distribution croissante : un montant de 52 millions de dollars sera distribué à l'actionnaire pour l'exercice terminé le 31 mars 1998.

POINTS SAILLANTS DE L'EXPLOITATION ... *suite*

- Base des Forces canadiennes de Chilliwack **(Colombie-Britannique) : reprise de la gestion du secteur non résidentiel de cette ancienne base militaire et progrès marquants dans les relations avec les collectivités et les parties concernées.**
- Base des Forces canadiennes (caserne Currie/parc Lincoln), **Calgary (Alberta) : conclusion des travaux de planification entrepris de concert avec la ville de Calgary et lancement des initiatives d'aménagement pour un nouveau quartier résidentiel de grande envergure. Obtention de l'autorisation officielle du nouveau plan relatif à la partie est de la base.**
- Terrains de Downsview, **Toronto (Ontario) : mise en oeuvre d'un programme élaboré de consultation publique; conclusion des préparatifs et soumission d'un plan détaillé d'utilisation des terrains. Conclusion de négociations avec le secteur privé pour l'aménagement de la propriété en respectant les directives du gouvernement fédéral concernant un grand parc et une aire récréative.**
- Tour CN, **Toronto (Ontario) : conclusion d'une entente location-bail à long terme avec TrizecHahn Corporation afin de revitaliser la base de la Tour CN et la Tour elle-même par l'apport d'un investissement important dans l'infrastructure et l'exploitation des secteurs des loisirs et du commerce de détail.**
- Terrains de CityPlace, **Toronto (Ontario) : conclusion de la vente, à Grand Adex Corporation, de la partie ouest des terrains de CityPlace en vue d'un nouveau projet d'aménagement résidentiel d'envergure.**
- Base militaire de Saint-Hubert **(Québec) : arrivée de plusieurs grandes entreprises et installations sur le site, dont un grand studio de cinéma, une résidence pour personnes âgées, l'aménagement d'un quartier résidentiel, deux écoles, un poste de police et un tribunal municipaux, ainsi qu'un fabricant de logiciels.**
- Anciens terrains ferroviaires, **Moncton (Nouveau-Brunswick) : mise en route d'un important programme d'assainissement sur l'emplacement de l'un des plus grands projets portant sur un terrain non aménagé au Canada (300 acres), tout en procédant à des consultations publiques ouvertes et poussées. Lancement de projets de création du plus grand parc industriel des provinces de l'Atlantique, accompagné de possibilités d'aménagement à des fins récréatives et résidentielles.**

COMMERCIALISATION DU PORTEFEUILLE INITIAL DU CN *



POURCENTAGE INVENDU ** À l'exception de la Tour CN*

Message du président du conseil

«Forte des résultats obtenus jusqu'ici, de son expertise, de sa spécialisation et de ses stratégies éprouvées, la Société est exceptionnellement placée pour accroître la valeur de son portefeuille, autant pour l'actionnaire que pour toutes les parties concernées.»

En seulement deux ans et demi d'existence, la Société immobilière du Canada («la Société») s'est imposée comme un intervenant de poids dans le domaine de l'aménagement des collectivités dans tout le Canada.

Une équipe professionnelle composée de spécialistes qualifiés, secondée par un conseil d'administration hautement compétent et dévoué représentant toutes les régions du pays, a permis à la Société d'enregistrer des résultats remarquables en relativement peu de temps.

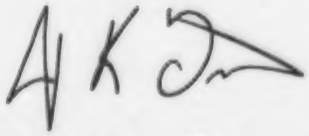
Notre entreprise évolue sur un marché compétitif, sans bénéficier de l'aide financière du gouvernement. À l'aide de solutions stratégiques pour les biens immobiliers non exploités, elle a lancé de nombreux projets couronnés de succès, aidant ainsi à revitaliser des collectivités et s'acquittant des objectifs financiers établis par l'actionnaire. Ces projets continuent de générer des bénéfices à long terme dans les collectivités où la Société évolue et présentent dans de nombreux cas des retombées économiques secondaires et tertiaires pour l'économie locale.

Durant la période de formation de la Société, le conseil d'administration a donné la priorité aux questions de régie de l'entreprise. Le conseil d'administration a formé des comités de vérification et de rémunération pour la société-mère et ses filiales. Des politiques ont été instaurées en matière de conflits d'intérêts, de sous-traitance, d'environnement, de commercialisation immobilière, de langues officielles et de questions concernant les revendications territoriales des Premières Nations. Il est particulièrement intéressant de noter les progrès de la Société au chapitre de la protection de l'environnement, dont la mise en valeur du parc industriel Glenlyon, les travaux d'assainissement des anciens terrains ferroviaires de Moncton et, naturellement, la façon dont nous gérons le parc de Downsview proposé.

J'ai donc l'honneur de déclarer, au nom du conseil d'administration de la Société, que nous sommes très fiers de la façon dont l'entreprise évolue et que nous sommes persuadés que les qualités et les stratégies de l'équipe de direction permettront à la Société de progresser encore davantage. La Société a relié ses objectifs stratégiques à une série de méthodes d'évaluation de la situation financière et de l'exploitation, regroupées dans un «tableau d'évaluation équilibrée», auquel elle a recours pour surveiller son rendement.

Forte des résultats obtenus jusqu'ici, de son expertise, de sa spécialisation et de ses stratégies éprouvées, la Société est exceptionnellement placée pour accroître la valeur de son portefeuille, autant pour l'actionnaire que pour toutes les parties concernées, en assumant l'entière responsabilité des nouveaux biens qui lui sont confiés.

Le président du conseil d'administration,



Jon K. Grant

Rapport du président

«... les avantages qui découlent des activités de la Société ne se limitent pas aux bénéfices et au rendement financier; ils englobent ... la qualité de vie des collectivités dans tout le Canada.»

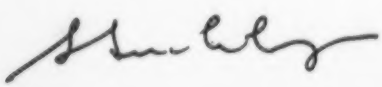
La Société immobilière du Canada vient de conclure un autre exercice très réussi, ayant enregistré une hausse du bénéfice et des liquidités et versé un dividende accru à l'actionnaire. Ces réalisations financières reflètent l'efficacité des stratégies de l'entreprise, qui sert de catalyseur aux investisseurs du secteur privé et qui maximise la valeur des biens qu'elle gère, aménage et commercialise. Nos réalisations s'expliquent en grande partie par la créativité, le professionnalisme et le dévouement de nos employés, qui ont su relever de main de maître de nombreux défis.

Plusieurs des projets d'envergure de la Société sont déjà en voie d'aménagement et, de plus en plus, les collectivités où la Société détient des biens immobiliers découvrent les nombreux avantages économiques liés à la revitalisation de ces sites. En effet, les avantages qui découlent des activités de la Société ne se limitent pas aux bénéfices et au rendement financier; ils englobent la protection de l'environnement, la stimulation de la croissance économique et l'amélioration de la qualité de vie des collectivités dans tout le Canada. Ces avantages résultent de partenariats avec le secteur privé et de consultations avec les collectivités, le but étant d'assurer des utilisations viables des biens immobiliers.

Il s'avère cependant nécessaire de renouveler continuellement la liste de biens fédéraux sous-utilisés ou vacants transférés à la Société. Des progrès ont été faits grâce aux évaluations réalisées en permanence des biens immobiliers fédéraux et la liste des emplacements qui pourraient faire l'objet d'un transfert à la Société aux fins de valorisation ne cesse de croître. L'évaluation, l'identification et le transfert continus de ces biens font partie inhérente du mandat d'exploitation de la Société et l'amélioration de ce processus assurera le renouvellement en temps utile de son portefeuille. Le récent transfert du portefeuille immobilier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en représente un excellent exemple.

Nous continuons de faire face à un certain nombre de défis stratégiques, dont la conclusion des accords avec les peuples des Premières Nations en Colombie-Britannique et le transfert accéléré de biens immobiliers de l'État. Nous faisons des progrès dans ces domaines et comptons nous acquitter de notre mandat en poursuivant nos consultations et en veillant à la réussite de nos activités au cours des exercices à venir, au nom de l'actionnaire et pour le bénéfice de tous les Canadiens.

Le président et premier dirigeant,



Erhard Buchholz

Offrir des avantages financiers

Le bénéfice généré par la Société, sous forme de versements de dividendes et d'impôts, représente un apport monétaire important

Depuis ses débuts, la Société a pour mandat de réaliser la valeur des biens au nom de l'actionnaire.

Le processus de valorisation commence aussitôt que la Société acquiert, à leur juste valeur marchande, des biens immobiliers stratégiques qui ne sont plus nécessaires aux fins des programmes de l'État. Lors qu'elle achète ces biens immobiliers, la Société émet un capital-actions ou des billets payables à l'actionnaire. Ceux-ci sont remboursés lorsque les biens sont vendus, ce qui constitue l'essentiel de la distribution à l'actionnaire. Le prix d'achat, ainsi que les frais des travaux de viabilisation et d'assainissement environnemental, et tous les autres frais de préparation et de vente des biens immobiliers constituent le poste «coût des ventes» de l'état des résultats.

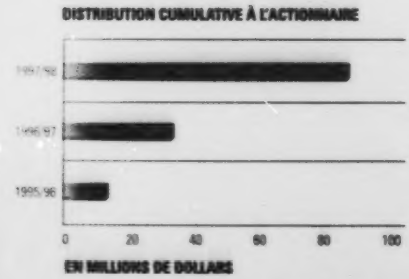
Le bénéfice net distribué à l'actionnaire sous forme de réduction du capital-actions ou de dividendes, représente la valeur résultant des activités d'exploitation de la Société.

Avec la distribution de 52 millions de dollars proposée pour l'exercice 1998, par exemple, un montant de 13 millions de dollars servira à rembourser les billets payables au gouvernement fédéral et un autre montant de 39 millions de dollars, à réduire le capital-actions.

En outre, lorsque la Société acquiert des biens immobiliers de l'État pour ensuite les commercialiser sur le marché immobilier, elle offre à l'actionnaire un avantage financier indirect. En effet, cet avantage consiste à faire passer au secteur privé les frais de possession considérables que l'État aurait autrement à payer sur des biens immobiliers non productifs, y compris les frais de sécurité, d'entretien et d'assurance ainsi que les impôts fonciers.

Outre la distribution annuelle, la Société verse également des sommes considérables en taxes et impôts sur le revenu. Depuis sa création, les taxes sur le capital et les impôts sur les bénéfices totalisent 23 millions de dollars et les impôts fonciers versés aux municipalités dans tout le Canada ont dépassé les 27 millions de dollars.

Ces versements, directs et indirects, constituent un apport monétaire substantiel, tant pour le gouvernement du Canada que pour les administrations locales, et cela, sans tenir compte des retombées économiques à long terme qui résultent des projets de la Société.



«Le processus de privatisation commence aussitôt que la Société acquiert, à sa juste valeur marchande, des biens immobiliers stratégiques qui ne sont plus nécessaires aux fins des programmes de l'État.»

Édi

Bureau de Poste à Saint-Hubert

Le siège s

Le 9 septembre 1987, La Presse titrait, au sujet du dividende annuel, à Montréal (Québec) :

«Dividende de 20,4 millions à Ottawa»

Contribuer à la croissance économique

Depuis la création d'emplois jusqu'aux capitaux injectés par les entreprises dans les collectivités locales, les activités de la Société ont un impact

Grâce à des travaux d'aménagement et de revitalisation, la Société transforme des biens immobiliers non productifs en propriétés intéressantes et, par le fait même, offre tout un éventail d'avantages économiques à long terme. Dans chaque cas, on met d'abord l'accent sur les avantages économiques pour chacune des localités où la Société rehausse la valeur des propriétés.

La plupart des grands projets entrepris par la Société entraînent des possibilités d'emplois à court et à long terme.

Premièrement, un grand nombre d'emplois sont créés durant la phase de planification et de pré-aménagement des projets. Comme la Société est une petite entreprise spécialisée, elle sous-traite de nombreuses fonctions (des travaux d'assainissement environnemental et de génie civil, par exemple), ce qui accroît les possibilités d'emploi à l'échelle locale.

Deuxièmement, d'importantes possibilités d'emplois à court terme sont créées durant la phase de construction. Jusqu'ici, on estime que les projets lancés par la Société devraient se traduire par plus de 100 000 années-personnes d'emplois dans le secteur de la construction.

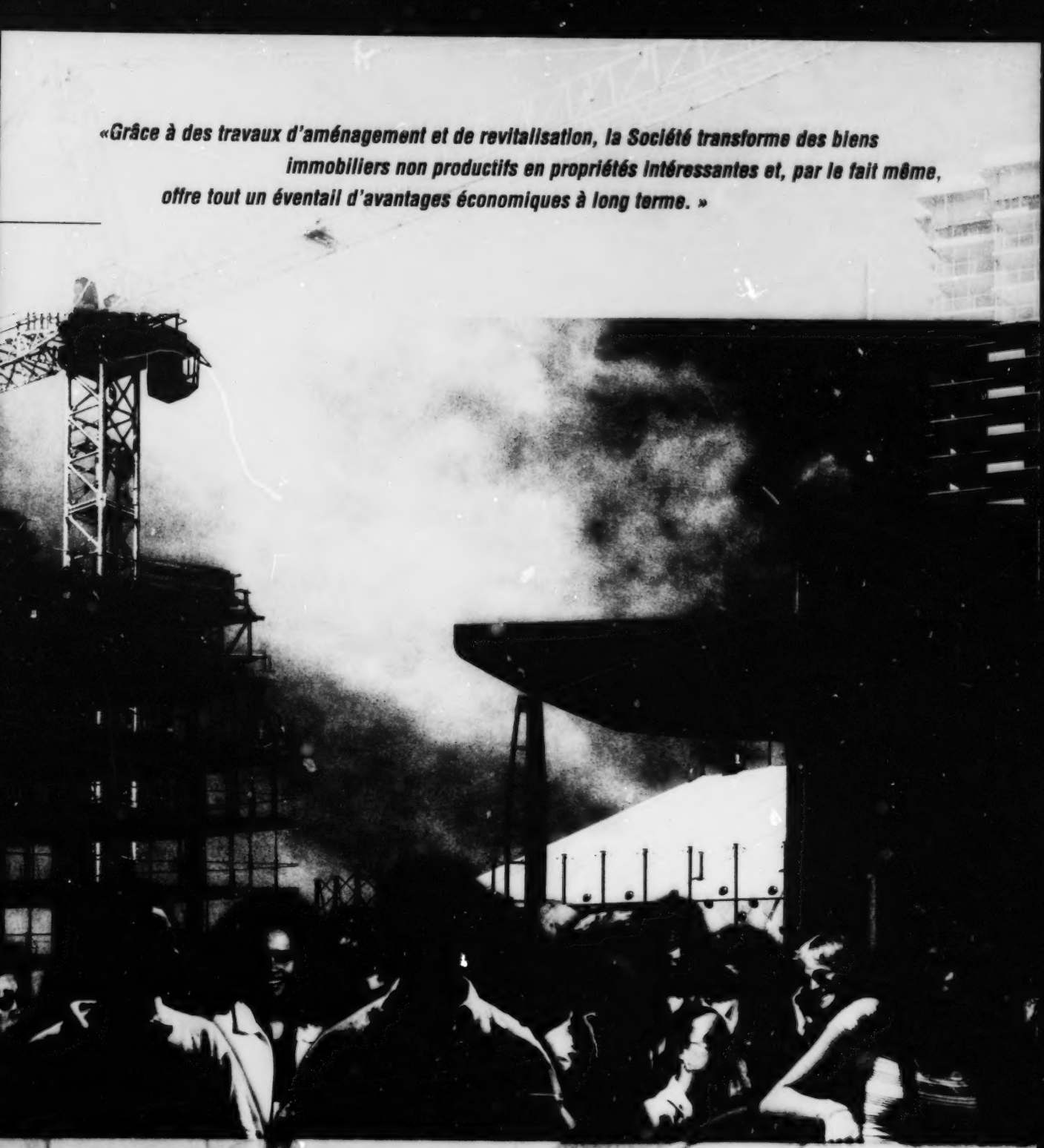
Enfin, il faut tenir compte des emplois permanents créés dans les propriétés réaménagées par la Société à des fins productives - à l'heure actuelle, on estime ce chiffre à 25 000 emplois permanents - soit directement, dans le cas des parcs industriels, des installations de loisirs et des quartiers résidentiels de la Société, soit indirectement, dans les localités où l'on enregistre un regain d'activité économique. La Société a déjà facilité l'aménagement de plus de 1 200 unités résidentielles.

Les retombées économiques les plus importantes sont liées à la transformation des terrains à des usages industriel, commercial, résidentiel ou récréatif. La Société attire des investissements et des entreprises du secteur privé qui contribuent ensuite à la croissance des entreprises locales et régionales. Ces entreprises et ces investissements créent des emplois dans la localité et rehaussent la compétitivité des entreprises canadiennes. La Société contribue également à l'élargissement de l'assiette économique et du secteur de l'emploi de la collectivité. Plusieurs des projets sont destinés à des utilisations diverses et attirent des entreprises des secteurs de pointe, des studios de cinéma et de télévision, des établissements d'enseignement, des installations récréatives et municipales et des promoteurs résidentiels.

GRANDS PROJETS	Investissement prévu du secteur privé	Nombre projeté de nouveaux emplois	
		Construction*	Permanents
Caserne Currie/parc Lincoln, Calgary (Alberta)	1,5 milliard $	11 000	3 000
Terrains de CityPlace, Toronto (Ontario)	1,1 milliard $	3 900	N/D
Terrains de Downsview, Toronto (Ontario)	1,4 milliard $	26 000	*(direct/indirect)* 20 000
Base militaire de Saint-Hubert, Saint-Hubert (Québec)	175 millions $	2 700	2 500

*années-personnes

«Grâce à des travaux d'aménagement et de revitalisation, la Société transforme des biens immobiliers non productifs en propriétés intéressantes et, par le fait même, offre tout un éventail d'avantages économiques à long terme. »



Base militaire de Saint-Hubert

L'emplacement de Saint-Hubert [illegible] des installations

La quartier Garrison Woods de Calgary

Garrison Woods proposera [illegible] large gamme

Le 15 avril 1998, le Calgary Sun titrait, au sujet de Garrison Woods, à Calgary (Alberta) :

«$1.5 Billion Facelift Project to drum up 14 000 Jobs»

Revitaliser les collectivités

La Société s'efforce de créer des collectivités plus accueillantes, où il fait bon vivre, travailler et se détendre

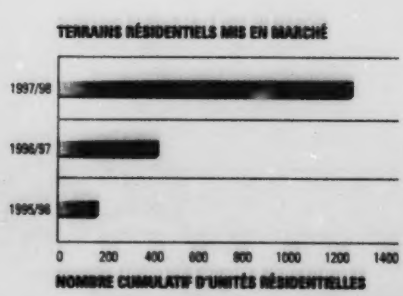
Les nouvelles ressources communautaires constituent un élément clé d'un grand nombre de projets entrepris par la Société, qu'il s'agisse de centres communautaires, de parcs ou d'aires de loisirs. Il est souvent possible de donner une part importante à la création de logements lors de la revitalisation de bon nombre de biens immobiliers de la Société, y compris les anciennes bases militaires. Les projets résidentiels de la Société visent à apporter une contribution durable par le biais de la création de collectivités attrayantes, dynamiques et stables.

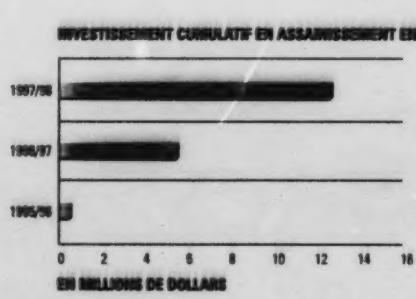
À titre de principal exemple, citons la partie est de l'emplacement de la caserne Currie/parc Lincoln - maintenant appelée Garrison Woods - où la Société travaille étroitement avec la ville de Calgary et avec des groupes locaux en vue de créer une collectivité accueillante et dynamique, offrant toute une gamme de logements destinés autant aux jeunes familles qu'aux personnes à la retraite. Cette collectivité est aménagée en tenant compte de l'opinion publique et en respectant les questions civiques locales et du patrimoine. Dans le cas de Garrison Woods, la nouvelle collectivité respectera le patrimoine militaire de l'emplacement, tout en proposant aux Calgariens un nouveau quartier dynamique et des logements dont ils ont grand besoin. Ce réaménagement a une importance fondamentale dans une ville qui enregistre le taux de croissance le plus rapide au pays et où le taux d'inoccupation est inférieur à 1 %.

La Société veille également à protéger la qualité de l'environnement, un élément fondamental de la qualité de la vie dans les collectivités canadiennes. En plus de se conformer rigoureusement aux normes environnementales établies par tous les paliers gouvernementaux des régions où elle exerce ses activités, la Société s'efforce de fournir des avantages environnementaux à long terme et l'aménagement de collectivités durables dans toutes les régions où elle est active.

Ainsi, au parc industriel Glenlyon de Burnaby, en Colombie-Britannique, la Société a créé une vaste aire de verdure afin de préserver un écosystème local fragile et protège en outre des cours d'eau de frai du saumon en milieu urbain.

Les anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick, constituent le projet environnemental le plus grand et le plus ambitieux entrepris jusqu'ici par la Société, qui y a déjà investi cinq millions de dollars en frais d'assainissement. Par le biais de travaux de planification de l'utilisation des terrains, la Société transforme un ancien site ferroviaire industriel non productif d'une superficie de 300 acres situé au coeur de Moncton en un lieu privilégié pour les citadins. À la fin des travaux d'aménagement, cet emplacement devrait constituer un apport majeur à l'économie provinciale. Parmi les utilisations variées du site réaménagé, les possibilités incluent un parc industriel, un quartier résidentiel et une aire de loisirs.





« Les nouvelles ressources communautaires constituent un élément clé d'un grand nombre de projets entrepris par la Société, qu'il s'agisse de centres récréatifs intérieurs, de parcs ou d'aires de loisirs. »

Vente de l'école élémentaire Currie

Le 15 juillet 1997, le Calgary Herald titrait, au sujet de l'école élémentaire Currie, à Calgary (Alberta) :

«Private Academy first to purchase land from vacated base»

La vente de l'école élémentaire Currie représente la première étape de [illegible] de la caserne Currie. De g. à d. : Jon Stapp, président du conseil de la Société, Gérard Buchholz, président et premier dirigeant de la Société, le premier lieutenant-colonel [illegible], Fleur-Aimée Gagnon, ministre représentant de la Société.

Tenir compte des besoins de tous les intéressés

Tout en continuant à rehausser la valeur pour l'actionnaire, la Société s'efforce d'en faire profiter tous les groupes intéressés

Chaque projet lancé par la Société a une incidence sur une gamme très diverse de gens - citoyens locaux, peuples des Premières Nations, environnementalistes et chefs d'entreprises - en passant par les gouvernements fédéral, provinciaux et régionaux et les administrations municipales.

Du point de vue commercial, il est crucial d'obtenir l'appui de toutes les parties concernées. La Société s'engage donc à effectuer des consultations publiques poussées et à recourir à des processus ouverts, en ce qui concerne l'aménagement de tous ses projets. Cette façon de procéder permet à la Société de s'assurer que les solutions stratégiques qu'elle élabore pour ses propriétés tiennent compte du plus grand éventail possible de suggestions reçues, et de réaliser son mandat commercial de manière socialement responsable.

Maximiser la valeur signifie bien plus que le rendement financier et la croissance économique. Cela signifie aussi qu'il faut contribuer à la qualité de la vie des personnes touchées par les projets de la Société et à la qualité de l'environnement. L'amélioration de la collectivité est l'un des critères qui permettent à la Société d'évaluer son rendement, comme le système intitulé «tableau d'évaluation équilibrée». Ce système de gestion adapte la mission et la stratégie de la Société en séries de mesures servant à évaluer son rendement financier, la satisfaction de la clientèle, l'efficacité des processus internes, de même que l'innovation et l'amélioration démontrées par les membres du personnel. Au cours de l'exercice écoulé, ce système a permis de franchir des étapes marquantes.

Plus précisément, la Société figurait parmi les signataires d'un protocole d'entente conclu en avril 1998 avec la Première Nation Nanaimo et le Conseil du Trésor fédéral à l'égard du transfert de titres de propriété et de la planification intérimaire de l'aménagement ultérieur de l'ancienne base militaire de Nanaimo, en Colombie-Britannique. À Calgary, en Alberta, la municipalité a approuvé le projet de réaménagement de la Société concernant la caserne Currie et le parc Lincoln. À Saint-Hubert, au Québec, la Société a pu tirer profit de l'atmosphère exceptionnelle de collaboration entre les quatre municipalités environnantes et transforme rapidement cette ancienne base militaire en centre communautaire et régional.

Cette approche de consultation et de collaboration, exercée dans le contexte d'un mandat à optique commerciale, illustre le caractère unique et l'essence même de la Société. Ce mode de gestion s'avère utile lorsqu'il s'agit de réaménager et de revitaliser des biens immobiliers et d'attirer un important investissement du secteur privé, tout en créant une valeur durable, autant pour les localités que pour l'actionnaire, le gouvernement du Canada. La Société s'engage avec enthousiasme à poursuivre son rôle, qui consiste à rendre, en partenariat avec le secteur privé, un usage productif à des biens immobiliers publics, tout en favorisant la création de collectivités durables et prospères.

«Cela démontre comment les Premières Nations peuvent négocier avec les gouvernements pour résoudre les questions délicates avant de signer des traités. Nous ne sommes pas allés en justice. Nous n'avons pas eu de confrontation. Nous avons simplement discuté et négocié une entente satisfaisante pour tout le monde»

James Johnny, chef de la Première Nation Nanaimo

Chef James Johnny

Le 3 avril 1998, la Société signait une entente historique avec la Première Nation Nanaimo. De g. à d. : Larry Birch, Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada; James Johnny, chef de la Première Nation Nanaimo; Stuart Round, vice-président – Ouest du Canada, Société immobilière du Canada.

«Chaque projet... affecte une gamme très diverse de gens - citoyens locaux, milieu des affaires, peuples des Premières Nations et environnementalistes, de même que les administrations locales et les gouvernements régionaux, provinciaux et fédéral.»

Centre récréatif Chaval

Le centre récréatif Chaval, à Caraquet, au C.-B., est l'un [illegible] de rencontre favoris de la collectivité.

Consultation publique relative aux anciens terrains ferroviaires de Moncton

[illegible] aménagement des anciens terrains ferroviaires de Moncton, le plus important projet portant sur un terrain non aménagé au pays, a nécessité des démarches poussées de consultation.

Le 10 janvier 1998, le Time» & Transcript titrait, au sujet des anciens terrains ferroviaires, à Moncton (Nouveau-Brunswick) :

«(Canada Lands) Open approach is refreshing»

Pour mieux mesurer le progrès :

Le tableau d'évaluation équilibrée

Afin de jauger les progrès réalisés par rapport à ses objectifs et d'évaluer le succès de ses stratégies visant des avantages allant au-delà des dividendes, la Société a mis au point un tableau d'évaluation équilibrée. Ce système d'évaluation sert à pondérer l'évaluation du rendement financier à court terme par rapport aux possibilités de croissance à long terme. La Société est ainsi en mesure d'évaluer son rendement du point de vue des principaux intéressés : l'actionnaire, les clients et les employés.

À l'heure actuelle, le tableau d'évaluation équilibrée englobe les éléments suivants :

- Mesures financières : flux de trésorerie, bénéfice, ventes, investissement du secteur privé, création d'emplois, unités résidentielles, superficie des aménagements industriels ou commerciaux.
- Mesures relatives à la clientèle : travaux de préparation des biens immobiliers à la commercialisation, concept de maximisation de la valeur et satisfaction de la clientèle.
- Mesures des processus internes : processus de transfert des biens immobiliers, nombre de ventes, nombre de projets d'assainissement environnemental et nombre de décisions de modification de zonage.
- Mesures d'innovation et d'amélioration : formation et perfectionnement des membres du personnel, Intranet.

À l'avenir, la Société tient à inclure dans ses évaluations les avantages qu'elle crée pour un groupe plus large de parties intéressées, y compris les administrations municipales, les localités et les Premières Nations. Dans ce but, elle prépare des instruments d'évaluation des avantages autres que les dividendes, comme les suivants :

- Investissement du secteur privé
- Création d'emplois, à court et à long terme
- Amélioration des recettes municipales
- Création de logements
- Aménagement de parcs et d'installations récréatives
- Préservation des biens du patrimoine
- Avantages environnementaux

Le conseil d'administration et la direction de la Société immobilière du Canada s'engagent à continuer de surveiller et de modifier le tableau d'évaluation équilibrée, pour faire en sorte qu'il reflète l'évolution de son mandat, de ses objectifs et de ses stratégies.

Analyse par la direction

de la situation financière et des résultats d'exploitation

L'analyse par la direction qui suit doit être lue en parallèle avec les états financiers consolidés qui figurent dans le présent rapport annuel.

Au début de l'exercice faisant l'objet du présent rapport, la Société immobilière du Canada («la Société») exerçait deux types d'activités commerciales :

- le divertissement et l'accueil par le biais de la Tour CN limitée («TCNL»), et
- la gestion immobilière, la valorisation des biens immobiliers et leur déssaisissement par l'intermédiaire de la Société immobilière du Canada CLC limitée («CLC»).

En juin 1997, la Société a loué la propriété et l'exploitation commerciale de la Tour CN et a par la suite fusionné TCNL et CLC. La Société concentre maintenant ses activités dans le secteur de l'immobilier, par le biais de CLC, sa principale filiale.

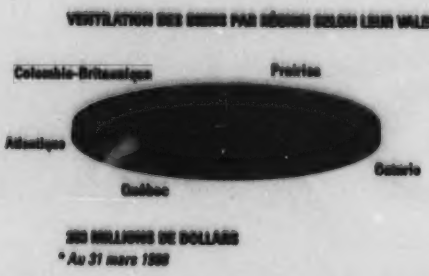
RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1998 («exercice 98»), la Société a réalisé des produits de 187,4 millions de dollars, un bénéfice de 22,2 millions de dollars avant impôts et a produit une encaisse de 52,7 millions de dollars avant distribution à son seul actionnaire, le gouvernement du Canada.

Par rapport aux résultats de l'exercice terminé le 31 mars 1997 («exercice 97»), les produits ont fléchi de 41,7 millions de dollars, le bénéfice avant impôts s'est accru de 2 millions de dollars et l'encaisse, avant distribution à l'actionnaire, a augmenté de 30,5 millions de dollars.

Les activités de la Société dans le secteur de la vente et de la location de biens immobiliers pour l'exercice 98 ont engendré des produits bruts de 167,4 millions de dollars, contre 185,8 millions de dollars pendant l'exercice 97. Durant l'exercice, 48 biens immobiliers ont été vendus, produisant un gain de 19,4 millions de dollars, par rapport à 50 biens immobiliers vendus durant l'exercice 97, pour un gain de 36,1 millions de dollars. Parmi les ventes conclues durant l'exercice, citons les terrains de CityPlace, au centre-ville de Toronto, pour lesquels une importante partie du prix de vente sera versée au cours des neuf prochains exercices. Les produits tirés des ventes immobilières de l'exercice 98 ont été comptabilisés selon la méthode d'actualisation en raison du versement échelonné du produit de la vente. La Société est en droit de recevoir un produit supplémentaire sous forme de primes de zonage et de densité, lesquelles n'ont pas été comptabilisées dans les résultats de l'exercice 98. Au 30 avril 1998, la Société avait signé des contrats de vente relatifs à dix autres biens immobiliers pour un total de 23 millions de dollars et ces contrats seront conclus plus tard en 1998.

Le marché de l'immobilier reste avantageux dans le cas de biens immobiliers bien situés et la demande de biens immobiliers résidentiels demeure soutenue, en dépit de la hausse des frais bancaires et des intérêts hypothécaires. À la fin de mars 1998, la Société avait cédé 62 % du portefeuille immobilier acquis à l'origine de la



Analyse par la direction

de la situation financière et des résultats d'exploitation ... suite

Société des chemins de fer nationaux du Canada («CN») et pense pouvoir vendre le reste du portefeuille d'origine de terrains du CN d'ici deux ou trois ans.

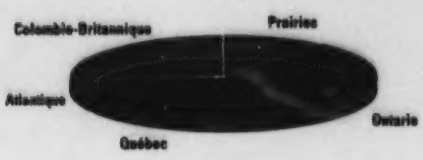
Au cours du dernier exercice, à la suite de ventes de biens immobiliers conclues vers la fin de l'exercice 97 et durant l'exercice 98, les produits bruts de location ont fléchi de 9,6 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent et les frais d'exploitation ont baissé de 8,9 millions de dollars. Cette tendance à la baisse se poursuivra, car elle reflète le mandat de la Société, qui consiste à céder ses biens immobiliers en temps opportun, afin d'en réaliser la valeur maximale. Les produits nets de location après déduction des frais directs, mais avant amortissement, se chiffraient à 12,1 millions de dollars, soit une légère réduction par rapport aux 12,8 millions enregistrés pour l'exercice précédent. Au 31 mars 1998, les biens immobiliers productifs de revenus appartenant à la Société en propriété exclusive enregistraient un taux d'occupation de 93 %, tandis que les biens immobiliers détenus en coentreprise affichaient un taux de 70 %, pour un taux d'occupation global du portefeuille de 75 % par rapport à un taux d'occupation de 85 % au 31 mars 1997. La diminution de ce taux d'occupation provient principalement de l'exploitation d'une coentreprise, soit Place Bonaventure à Montréal. En mai 1998, la Société a vendu sa quote-part de cette coentreprise à son partenaire.

Le coût des ventes des biens immobiliers de 114,5 millions de dollars reflète la valeur comptable des biens immobiliers au moment de leur vente. La valeur comptable inclut le coût original des biens immobiliers acquis du CN, du gouvernement ou d'autres sociétés d'État établi selon la juste valeur marchande estimative, les frais d'aménagement et d'assainissement des terrains, les coûts de construction essentiels et accessoires, les honoraires et les frais, les commissions de vente et tous les autres frais associés aux activités de commercialisation. En fait, comme tous les biens immobiliers de la Société sont acquis à la juste valeur marchande estimative, la différence entre les produits tirés des ventes et la valeur comptable de ces biens reflète la plus-value réalisée par la Société à l'égard de ces biens.

À la suite de l'entente de location-bail signée pour l'exploitation de la Tour CN, les recettes relatives aux attractions, à l'alimentation et aux boissons attribuables à la Tour ont cessé en juin 1997. En avril et en mai 1997, ces activités avaient produit des recettes de 5,9 millions de dollars et entraîné des frais directs de 3,4 millions de dollars, par rapport à des recettes de 36,1 millions de dollars et des frais directs de 23,2 millions de dollars pour les 12 mois de l'exercice 97.

La Société est assujettie aux impôts fédéral et provinciaux, aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Des impôts de 8,9 millions de dollars pour l'exercice 98 représentent un taux d'imposition effectif de 40,1 % du bénéfice avant impôts, qui est inférieur aux taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés, situation qui découle surtout des avantages fiscaux résultant de l'élément non imposable des gains en capital.

PAIEMENTS D'IMPÔTS FONCIERS PAR RÉGION *



8 MILLIONS DE DOLLARS

** Pour l'exercice terminé le 31 mars 1998*

«L'actif immobilier de la Société se divise en trois grandes catégories ... »

BIENS IMMOBILIERS

L'actif immobilier de la Société se divise en trois grandes catégories, à savoir les biens immobiliers productifs de revenus, les biens immobiliers en voie de développement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

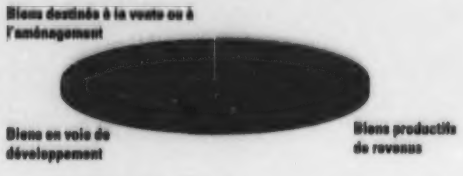
Les biens immobiliers productifs de revenus de la Société comprennent la Tour CN à Toronto, de même que des immeubles de bureaux, des bâtiments industriels et des immeubles polyvalents situés un peu partout au Canada. À la fin de mars 1998, la Société détenait 12 biens immobiliers productifs de revenus dont la valeur comptable s'élevait à 137,7 millions de dollars. La Société gère huit de ces biens immobiliers; les quatre autres sont détenus et gérés par des associés en coentreprise de la Société. Par rapport au 31 mars 1997, la valeur comptable des biens immobiliers productifs de revenus a fléchi de 32,6 millions de dollars, compte tenu des réductions résultant de la vente de trois biens immobiliers et de l'amortissement, déduction faite de la plus-value découlant de la construction de nouveaux édifices et d'autres améliorations. Au cours de l'exercice, la Société a terminé la construction de l'immeuble de Inex Pharmaceuticals Corporation dans le parc industriel Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique, qui est passé dans la catégorie des biens immobiliers productifs de revenus.

La valeur des biens immobiliers en voie de développement a augmenté de 43,4 millions de dollars. Ces derniers incluent maintenant la caserne Currie/parc Lincoln, à Calgary, en Alberta, acquis au cours de l'exercice, de même que l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec. Des travaux d'aménagement ont été entrepris dans le cas de ces deux biens immobiliers et se poursuivent également au parc industriel Glenlyon, sur les terrains résidentiels Woodbridge, à Vaughan, en Ontario, et au quartier résidentiel Dunvegan, à Edmonton, en Alberta.

Les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente comprennent environ 60 biens immobiliers, d'une superficie totale de quelque 960 acres, répartis dans tout le Canada. À la fin de mars 1998, la valeur comptable de cette catégorie de terrains se chiffrait à 64 millions de dollars, soit une baisse importante par rapport aux 124,7 millions de dollars détenus à la fin de l'exercice précédent. Au cours de l'exercice 98, la Société a engagé des dépenses de 20,6 millions de dollars en travaux de viabilité et d'assainissement environnemental et autres frais nécessaires pour préparer ces terrains à la vente. La diminution marquée de la valeur comptable par rapport au 31 mars 1997 résulte de la vente de terrains d'une superficie d'environ 800 acres durant l'exercice 98, soit 45 biens immobiliers individuels ou partiels, y compris les terrains de CityPlace, au centre-ville de Toronto.

La préparation des terrains à la vente et leur commercialisation efficace sont des domaines d'activité auxquels les membres du personnel de la Société consacrent la majorité de leur temps. En particulier, la préparation de plans commerciaux de réaménagement appropriés et complets pour chaque bien immobilier important acquis du gouvernement s'avère essentielle

BIENS IMMOBILIERS PAR CATÉGORIE SELON LEUR VALEUR COMPTABLE *



285 MILLIONS DE DOLLARS

** Au 31 mars 1998*

Analyse par la direction

de la situation financière et des résultats d'exploitation... suite

afin d'intégrer chaque bien immobilier dans la localité et d'en offrir la meilleure utilisation possible au public et la meilleure valeur à l'actionnaire.

EVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Pour l'exercice 98, les liquidités provenant de l'exploitation s'élevaient à 52,8 millions de dollars, par rapport à 65,4 millions de dollars pour l'exercice 97. Cette baisse de 12,6 millions de dollars est attribuable au fléchissement des ventes au cours de l'exercice et à la hausse des dépenses en immobilisations.

Sur les 53,1 millions de dollars engagés en immobilisations, quelque 9,7 millions de dollars ont été consacrés aux travaux requis pour achever la construction de l'édifice de Inex Pharmaceuticals et pour améliorer d'autres biens immobiliers productifs de revenus. La Société a affecté les 43,4 millions de dollars restants aux travaux de viabilité, d'assainissement environnemental et aux autres frais associés à la préparation des biens immobiliers à la vente.

Les activités de financement ont nécessité un apport de 1,8 million de dollars, par rapport à une encaisse de 7,7 millions de dollars enregistrée pour l'exercice 97. Pendant l'exercice 98, la Société a augmenté de 18,7 millions de dollars les billets payables au gouvernement fédéral pour payer un bien acquis et a procédé à une distribution à l'actionnaire de 20,4 millions de dollars par réduction du capital-actions. La Société se propose de distribuer 52 millions de dollars pour l'exercice 98, ce qui haussera le total des distributions à l'actionnaire à plus de 83 millions de dollars depuis ses débuts.

Comme nous venons de le mentionner, la Société a acquis de l'État un bien immobilier d'une valeur de 18,7 millions de dollars, au titre de son seul investissement pour l'exercice, alors qu'elle avait acquis des biens immobiliers de 55,3 millions de dollars et engagé des frais d'immobilisations de 6,5 millions de dollars pour des biens immobiliers d'investissement pendant l'exercice 97.

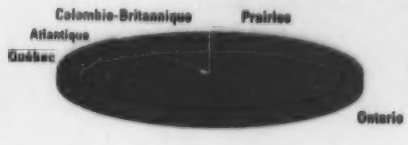
À la suite de ces activités et avant distribution à l'actionnaire, la Société a produit une encaisse de 52,7 millions de dollars pour l'exercice 98, par rapport à 22,2 millions de dollars pour l'exercice précédent.

SITUATION FINANCIÈRE ET LIQUIDITÉ

À la fin de mars 1998, la Société détenait une encaisse et des dépôts à court terme d'une valeur de 52,1 millions de dollars et disposait d'une marge de crédit de 60 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne.

Durant le prochain exercice, la Société prévoit engager des dépenses en immobilisations de l'ordre de 90 millions de dollars afin de terminer ses projets de construction, de réaliser la viabilité, l'assainissement environnemental et les préparatifs généraux à la vente des biens immobiliers. Ces dépenses incluent les frais d'aménagement projetés du portefeuille de terrains

OPÉRATIONS DE VENTE, SELON LEUR VALEUR *



** Pour l'exercice terminé le 31 mars 1998*

«...la préparation de plans commerciaux de réaménagement appropriés et complets pour chaque bien immobilier important acquis du gouvernement s'avère essentielle afin d'intégrer chaque bien immobilier dans la localité...»

résidentiels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement («SCHL») devant être acquis à l'été 1998, de même que les dépenses considérables relatives aux anciennes bases militaires.

Au 31 mars 1998, la Société détenait des biens immobiliers d'une valeur comptable de 262,8 millions de dollars dégagés de toute dette, à l'exception d'hypothèques d'une valeur totale de 36,9 millions de dollars sur deux biens immobiliers productifs de revenus. Les billets payables au gouvernement du Canada, d'une valeur de 55,8 millions de dollars, ne sont pas garantis, mais seront remboursés à l'aide du produit net de la vente des biens immobiliers pour lesquels les billets ont été émis. Au 31 mars 1997, la Société détenait des biens immobiliers d'une valeur comptable de 312,7 millions de dollars grevés d'hypothèques de 37,1 millions de dollars et de billets payables au gouvernement de 37,1 millions de dollars. Pour l'exercice se terminant le 31 mars 1999, la Société prévoit rembourser un total de 13,3 millions de dollars d'hypothèques et de billets.

Au 31 mars 1998, les débiteurs s'élevaient à 36,3 millions de dollars de plus qu'à la fin de l'exercice précédent. Cette augmentation comprend des hypothèques et des billets garantis à recevoir totalisant 31,7 millions de dollars, y compris le solde de la vente des terrains de CityPlace et des débiteurs d'exploitation de 4,6 millions de dollars recouvrés pour la plupart en avril 1998.

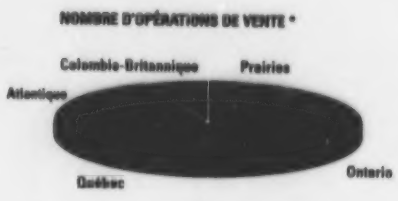
Au 31 mars 1998, la Société avait reçu la somme de 21 millions de dollars au titre des loyers payés d'avance et des dépôts, soit une augmentation de 19,7 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse représente l'acompte de location versé dans le cadre de l'entente de location-bail de la Tour CN et fera l'objet d'une passation en résultats pendant la durée initiale de location.

Pour résumer, compte tenu de l'encaisse et de la marge de crédit actuelles, la Société estime qu'elle sera en mesure de financer tous ses besoins de liquidités tant pour les dépenses en immobilisations que pour les opérations courantes durant l'exercice en cours. En outre, les ventes déjà conclues ou en voie de négociation qui devraient être conclues dans le cours normal des activités constitueront des sources supplémentaires de rentrées de fonds qui permettront à la Société de procéder à des distributions importantes à son actionnaire.

RISQUES ET INCERTITUDES

Le mandat de la Société consiste à gérer et à céder de façon ordonnée certains biens immobiliers stratégiques fédéraux au nom du gouvernement du Canada dans le but d'en réaliser la valeur maximale. En raison du faible taux d'inflation et des taux d'intérêt relativement bas et stables, le marché de l'immobilier bénéficie actuellement d'une période de stabilité fondée sur la confiance manifestée par les entreprises et les consommateurs à l'égard de la conjoncture économique.

Au 31 mars 1998, la Société disposait d'une réserve de terrains d'une superficie de 1 800 acres et recevra des



** 48 ventes pour l'exercice terminé le 31 mars 1998*

Analyse par la direction

de la situation financière et des résultats d'exploitation ... suite

terrains supplémentaires d'une superficie de 3 200 acres à la suite du transfert du portefeuille de la SCHL décrit plus tôt dans la présente analyse par la direction. Ces biens immobiliers sont répartis dans tout le Canada et conviennent à diverses utilisations : industrielles, récréatives, résidentielles et commerciales. Cette diversité à la fois géographique et d'utilisation constitue une forme de protection à l'égard des fluctuations des économies locales. De plus, les biens immobiliers de l'État dont on étudie actuellement les possibilités de transfert à la Société représentent eux aussi une grande diversité géographique et des possibilités multiples de valorisation par le biais de plans commerciaux de réaménagement. Par exemple, l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec, abrite actuellement des écoles, des logements, le tribunal et le poste de police municipaux, un studio de cinéma et plusieurs entreprises de technologie de pointe.

Le gouvernement a manifesté sa volonté d'aider la Société à identifier les biens immobiliers fédéraux stratégiques en surplus et, durant l'exercice en cours, la Société ouvrira un bureau à Ottawa pour faciliter ces activités. Étant donné qu'un grand nombre de ces biens immobiliers sont de grande envergure, recouvrant environ 300 à 700 acres dans chaque cas, le plan commercial relatif à la réutilisation, à l'aménagement et à la commercialisation s'étendra sur plusieurs années, ce qui pourrait exposer la Société dans une certaine mesure aux fluctuations du marché. Cependant, en vertu des ententes financières actuelles, le paiement de ces biens immobiliers ne sera effectué qu'avec le produit net de leur vente, ce qui atténue considérablement l'élément de risque lié aux acquisitions éventuelles.

Depuis ses débuts, la Société a consacré des sommes et des ressources humaines considérables à l'examen et à l'assainissement environnemental des biens immobiliers qui composent son portefeuille. Plus précisément, jusqu'ici, elle a investi environ 5 millions de dollars pour la première phase du programme d'assainissement environnemental des anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick. On prévoit qu'un investissement total de quelque 10 millions de dollars sera requis pour intégrer ces terrains à la collectivité, à des fins récréatives, résidentielles et commerciales. Cependant, la Société estime que, dans l'ensemble, elle a pris des mesures suffisantes pour parer aux risques environnementaux connus.

À l'exception de la Place Bonaventure de Montréal qui est vendue, les biens immobiliers productifs de revenus de la Société ont maintenu un taux d'occupation stable de 92 % au cours de l'exercice écoulé. Les taux d'occupation continuent d'augmenter et reflètent maintenant la demande accrue dans le marché attribuable à la recrudescence économique et à la diminution correspondante d'espace commercial offert en location. La location ne représente pas une source importante de revenus pour la Société et continuera de diminuer au fur et à mesure de la vente des biens immobiliers productifs de revenus.

«Au 31 mars 1998, la Société disposait d'une réserve de terrains d'une superficie de 1 800 acres et recevra des terrains supplémentaires d'une superficie de 3 200 acres à la suite du transfert du portefeuille de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ...»

En Colombie-Britannique, les biens immobiliers de la Société sont liés aux revendications territoriales des peuples des Premières Nations. Des progrès ont été réalisés au cours de l'exercice écoulé en matière d'établissement de directives et de procédures visant à faire progresser les transactions commerciales en Colombie-Britannique, sans toutefois nuire aux négociations de traité avec les Premières Nations. Plus précisément, la Société figurait parmi les signataires d'un protocole d'entente conclu en avril 1998 avec la Première Nation Nanaimo et le Conseil du Trésor fédéral à l'égard du transfert de titres de propriété et de la planification intérimaire de l'aménagement ultérieur de l'ancienne base militaire de Nanaimo, en Colombie-Britannique. La Société espère conclure à l'avenir des ententes analogues concernant d'autres biens immobiliers situés en Colombie-Britannique, en vue de faciliter les ententes de transfert et l'utilisation productive appropriée de ces biens immobiliers.

L'AN 2000

La fin du siècle approche et les systèmes de gestion et le matériel d'exploitation des services financiers, comptables et de gestion d'immeubles de la Société vont être confrontés au «risque de l'an 2000». Ce risque d'exploitation résulte de l'utilisation, en informatique et dans les logiciels d'exploitation de biens immobiliers, de deux chiffres seulement au lieu de quatre pour indiquer l'année dans le champ «date».

La Société a formé une équipe responsable du projet de l'An 2000, dont la mission consiste à planifier, gérer et mettre en oeuvre les modifications nécessaires. Un inventaire de tous les systèmes sera compilé, étudié et évalué. L'équipe communiquera aussi avec tous les fournisseurs, vendeurs, locataires, gérants d'immeubles et autres parties concernées afin de s'assurer de leur collaboration. L'objectif de la Société consiste à s'assurer que ses systèmes d'exploitation essentiels respectent les exigences de «l'An 2000» bien avant décembre 1999, afin de minimiser tout risque relatif à ce problème.

PERSPECTIVES

Malgré la hausse des taux d'intérêt bancaires et hypothécaires enregistrée au cours de l'exercice écoulé, la demande de logements neufs et déjà habités demeure forte, surtout en Ontario et en Alberta. D'autre part, les taux d'inoccupation des immeubles industriels, commerciaux et de bureaux affichent une tendance graduelle à la baisse dans tout le Canada. La Colombie-Britannique fait possiblement figure d'exception à cause de la demande réduite qu'elle enregistre pour ses produits forestiers, miniers et ses autres ressources naturelles, en raison de la crise économique et monétaire qui frappe plusieurs pays d'Asie orientale. En général, la Société enregistre néanmoins une demande soutenue pour ses biens immobiliers et tire profit de la diversité de son portefeuille immobilier, autant en ce qui concerne l'emplacement, la superficie, la valeur et les utilisations actuelles et potentielles.

Analyse par la direction

de la situation financière et des résultats d'exploitation ... suite

La Société participe actuellement à un processus d'examen de biens immobiliers, en collaboration avec le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux, et avec le Conseil du Trésor. Cette démarche devrait mener à une simplification des modalités de sélection, d'évaluation et de transfert des biens immobiliers de l'État. La Société obtiendra alors un actif de plus grande envergure, lui permettant de renouveler son portefeuille immobilier, qui provenait à l'origine du CN. Un certain nombre de biens immobiliers ont déjà été identifiés aux fins de transfert, des ententes relatives à la valeur des biens immobiliers en question ont été conclues avec les ministères pertinents et des soumissions pour le Conseil du Trésor sont en voie de préparation. Il est essentiel d'accélérer et d'améliorer le processus de transfert si la Société souhaite s'acquitter de son mandat, soit de réaliser la juste valeur de ces éléments d'actif pour le gouvernement du Canada.

En avril 1998, la Société a signé avec la SCHL une entente relative à l'achat de son portefeuille restant de terrains résidentiels de 3 200 acres qu'elle possède un peu partout au Canada. Cette transaction porte sur environ 30 biens immobiliers et devrait être conclue durant l'été 1998.

Si la conjoncture économique canadienne et les marchés immobiliers canadiens ne connaissent pas de ralentissement majeur, la Société prévoit des résultats d'exploitation positifs pour l'exercice courant. En tenant compte des ententes de vente déjà conclues ou en cours de négociation et de l'entente de location-bail de la Tour CN, la Société devrait réaliser des rentrées de fonds substantielles. Cependant, au fur et à mesure du transfert de biens immobiliers de l'État, la Société fera face à d'importantes dépenses relatives aux travaux de pré-aménagement, d'assainissement et de préparation à la vente. Plus précisément, il faut noter que les anciennes bases militaires des Forces canadiennes mises à la disposition de la Société aux fins d'intégration dans les localités nécessitent d'importantes dépenses en immobilisations durant leur transformation à des fins civiles. La Société entend poursuivre son programme de valorisation et de réalisation des actifs, dont elle fera profiter aussi bien les communautés qu'elle dessert que le gouvernement du Canada.

Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de la Société conformément aux principes comptables généralement reconnus.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de la gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir un degré raisonnable de certitude que les éléments d'actif de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

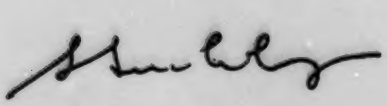
S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation équitable et uniforme de ces renseignements.

Le conseil d'administration est composé de cinq administrateurs, dont aucun n'est un employé de la Société. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de la Société, a examiné ces états avec la direction et le vérificateur et a présenté son rapport au conseil d'administration. Le conseil d'administration a approuvé les états financiers.

Le vérificateur est responsable de la vérification des états financiers et a présenté un rapport à cet égard.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le rapport annuel correspondent, dans les cas appropriés, aux éléments d'information fournis dans les états financiers.

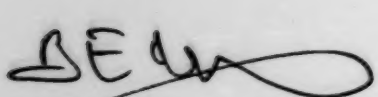
Le président et premier dirigeant,



E. Buchholz

le 15 mai 1998

Le vice-président et chef des services financiers,



B.E. Richardson

Rapport du vérificateur

Au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux

J'ai vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 1998 et les états consolidés des résultats et bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

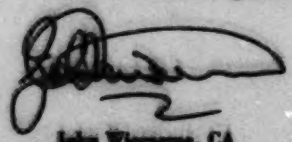
Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1998 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus.

Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, les opérations de la Société et de ses filiales en propriété exclusive dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société et de ses filiales en propriété exclusive.

Pour le vérificateur général du Canada



John Wiersema, CA
vérificateur général adjoint
Ottawa, Canada

le 15 mai 1998

État consolidé des

résultats et bénéfices non répartis

pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars	Note	1998	1997
PRODUITS			
Ventes de biens immobiliers		133 956 $	142 765 $
Location		33 461	43 072
Attractions, aliments et boissons		5 937	36 080
Intérêts et autres	10	14 071	7 254
		187 425	229 171
CHARGES			
Coût des ventes de biens immobiliers		114 510	106 623
Provision pour dépréciation d'actif		1 500	15 586
Frais d'activités de location		21 345	30 227
Frais liés aux attractions, aux aliments et aux boissons		3 406	23 210
Intérêts et autres frais financiers	5	3 885	4 733
Frais généraux et administratifs		13 364	15 083
Amortissement		5 984	8 718
Autres		1 236	4 771
		165 230	208 951
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS		22 195	20 220
Impôt sur les bénéfices	9	8 911	9 829
BÉNÉFICE NET		13 284	10 391
Bénéfices non répartis, début de l'exercice		10 906	515
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, FIN DE L'EXERCICE		24 190 $	10 906 $

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

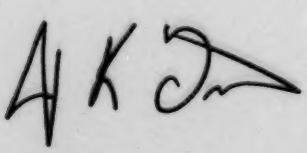
Bilan consolidé

au 31 mars

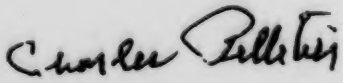
En milliers de dollars	Note	1998	1997
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers productifs de revenus	3	137 745 $	170 370 $
Biens immobiliers en voie de développement	3	61 036	17 607
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		64 016	124 679
		262 797	312 656
Autres éléments d'actif			
Encaisse et dépôts à court terme		52 057	20 491
Débiteurs	4	100 993	64 725
Frais payés d'avance et autres		2 385	5 912
		155 435	91 128
		418 232 $	403 784 $
PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Passif			
Emprunts hypothécaires	5	36 913 $	37 057 $
Billets payables au gouvernement fédéral	6	55 800	37 100
Dette bancaire		–	711
Créditeurs et charges à payer	10	61 995	78 023
Loyers payés d'avance et dépôts		21 017	1 270
		175 725	154 161
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	8	–	–
Surplus d'apport	8	218 317	238 717
Bénéfices non répartis		24 190	10 906
		242 507	249 623
Engagements et événement postérieur au bilan	3,10,14	418 232 $	403 784 $

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Au nom du conseil,



Jon K. Grant



Charles Pelletier

État consolidé de

l'évolution de la situation financière

pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars	Note	1998	1997
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		13 284 $	10 391 $
Récupération des frais immobiliers sur les ventes		114 510	106 623
Provision pour dépréciation d'actif		1 500	15 586
Dépenses en immobilisations		(53 120)	(47 385)
Amortissement		5 984	8 718
Impôt sur les bénéfices reporté		1 390	(431)
Autres charges		–	3 161
		83 548	96 663
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation		(30 727)	(31 303)
FONDS RÉSULTANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		52 821	65 360
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Emprunts hypothécaires		(144)	(23 134)
Billets payables au gouvernement fédéral	12	18 700	37 100
Réduction du capital-actions	8	(20 400)	(10 900)
Sommes à payer pour les acquisitions		–	4 601
FONDS RÉSULTANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(1 844)	7 667
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions	12	(18 700)	(55 250)
Dépenses sur biens immobiliers détenus aux fins d'investissement		–	(6 460)
FONDS AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(18 700)	(61 710)
AUGMENTATION DE L'ENCAISSE		32 277	11 317
Encaisse, début de l'exercice		19 780	8 463
ENCAISSE, FIN DE L'EXERCICE		52 057 $	19 780 $

L'encaisse comprend l'encaisse et les dépôts à court terme, déduction faite de la dette bancaire.
Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

1. POUVOIR ET ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière du Canada limitée, une société d'État non mandataire, appelée à l'origine la Société immobilière des travaux publics limitée, a été constituée en vertu de la *Loi des compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. En 1979, elle a été ajoutée à l'annexe C de la *Loi sur l'administration financière* et, en 1984, elle a été incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La Société peut acquérir, gérer, améliorer, vendre, faire le commerce ou aliéner des biens meubles ou biens immobiliers et tous les droits y afférents.

En vertu de la *Loi sur la commercialisation du CN*, entrée en vigueur en 1995, la Société a acquis, en date du 31 août 1995, toutes les actions de la Société immobilière du Canada CLC limitée («CLC») et de la Tour CN limitée («TCNL»). Avant cette date, la Société était inactive et n'avait que des éléments d'actif et un capital-actions symboliques. TCNL a été fusionnée à CLC en date du 1er décembre 1997.

Le principal objectif de CLC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de liquidation de biens immobiliers fédéraux et de gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, CLC peut gérer, mettre en valeur et aliéner des biens immobiliers, soit à titre de propriétaire, soit à titre de mandataire du gouvernement fédéral. On prévoit que ce programme de liquidation s'échelonnera sur plusieurs années.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions comptables et les normes de communication de l'information financière sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques, dont la Société est membre associé.

b) Consolidation

i) La Société consolide les comptes de sa principale filiale en propriété exclusive, CLC.

ii) Les états financiers consolidés comprennent également la quote-part de la Société dans toutes les coentreprises, constituées ou non en personnes morales, dans la mesure de la participation de la Société dans leurs actif, passif, produits, charges et flux de trésorerie respectifs.

iii) Les comptes des filiales secondaires de la Société sont exclus de la consolidation parce que la Société ne détient pas le pouvoir de déterminer leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques. Ces filiales non consolidées sont la Société immobilière du Canada (Vieux-Port de Québec) Inc. et la Société du Vieux-Port de Montréal Inc.

La Société a une autre filiale, 3148131 Canada limitée, qui est actuellement inactive.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES ... *suite*

c) Constatation des produits

La Société constate ses produits comme suit :

i) Ventes de biens immobiliers
Lorsque la Société a rempli toutes les conditions importantes et qu'elle a reçu une mise de fonds suffisante, eu égard aux ressources financières de l'acheteur.

ii) Biens immobiliers productifs de revenus et en voie de développement
Lorsque les fonds auto-générés atteignent le seuil de rentabilité après le service de la dette, mais pas plus tard qu'un an après le quasi-achèvement.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers productifs de revenus sont comptabilisés à leur coût moins l'amortissement cumulé ou à leur valeur recouvrable nette, selon le moindre de ces montants et, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût moins l'amortissement cumulé ou à leur valeur de réalisation nette, selon le moindre de ces montants.

ii) Les biens immobiliers en voie de développement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur de réalisation nette, selon le moindre de ces montants.

iii) Avant la vente, la Société capitalise tous les frais directs de vente reportés liés aux biens immobiliers.

iv) Lorsque des frais d'intérêts importants sont engagés relativement aux activités de mise en valeur, la Société les capitalise aux biens immobiliers.

e) Amortissement

L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la vie utile restante estimative des éléments d'actif, qui varie de 5 à 40 ans.

f) Évaluation des éléments d'actif

Pour établir des estimations des valeurs de réalisation nettes et des justes valeurs marchandes de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations d'éléments d'actif sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs.

Les biens immobiliers de la Société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La Société a engagé - et s'attend à engager à l'avenir - des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être raisonnablement établis, la Société tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la juste valeur marchande des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et aux règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers, et à mesure que de nouveaux renseignements deviennent disponibles.

En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la juste valeur marchande, ces estimations, par nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des éléments d'actif.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

... suite

3. BIENS IMMOBILIERS

a) Biens immobiliers productifs de revenus

Les biens immobiliers productifs de revenus de la Société comprennent la Tour CN et des immeubles de bureaux, industriels et polyvalents.

En milliers de dollars	1998	1997
Terrains	24 980 $	38 036 $
Bâtiments	128 887	143 714
	153 867	181 750
Amortissement cumulé	16 122	11 380
	137 745 $	170 370 $

b) Biens immobiliers en voie de développement

Les biens immobiliers en développement comprennent des immeubles à bureaux et industriels en construction et des terrains résidentiels, commerciaux et industriels en voie d'aménagement.

En milliers de dollars	1998	1997
Biens immobiliers productifs de revenus	2 170 $	1 495 $
Terrains	58 866	16 112
	61 036 $	17 607 $

Les engagements en capital au 31 mars 1998 totalisent 6 939 000 $ ***(4 165 000 $ en 1997).***

4. DÉBITEURS

Ce poste comprend les éléments suivants :

En milliers de dollars	1998	1997
Cession de loyers à recevoir	35 062 $	35 067 $
Hypothèques et billets garantis à recevoir	52 653	20 991
Débiteurs d'exploitation	13 278	8 667
	100 993 $	64 725 $

4. DÉBITEURS ... *suite*

a) La Société a une créance en vertu d'un contrat de cession relativement à des loyers à recevoir, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu sous forme de loyer pendant la période se terminant en 2013. Au 31 mars 1998, la cession de loyers à recevoir, d'un montant de 35 millions de dollars, représente les paiements estimatifs à recevoir pendant la durée de l'entente, déduction faite des intérêts implicites, comme suit :

En milliers de dollars Exercices se terminant le 31 mars		
	1999	4 570 $
	2000	4 615
	2001	4 758
	2002	4 897
	2003	5 040
Exercices ultérieurs		65 710
		89 590
Moins les montants représentant les intérêts implicites		54 528
		35 062 $

b) Les hypothèques et les billets garantis à recevoir portent intérêt à des taux fixes variant de 4,5 % à 8,0 % *(4,5 % à 8,0 % en 1997)* et sont remboursables comme suit :

En milliers de dollars Exercices se terminant le 31 mars		
	1999	9 039 $
	2000	12 592
	2001	4 986
	2002	3 405
	2003	4 995
Exercices ultérieurs		17 636
		52 653 $

Notes afférentes aux états financiers consolidés

... suite

5. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Les emprunts hypothécaires sont garantis par deux biens immobiliers de la Société et viennent à échéance selon le calendrier suivant :

En milliers de dollars Exercices se terminant le 31 mars		
	1999	157 $
	2000	170
	2001	184
	2002	200
	2003	6 202
Exercices ultérieurs		30 000
		36 913 $

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1998, l'intérêt sur les emprunts hypothécaires s'élève à 3 885 000 $ *(4 649 000 $ en 1997)*, et est remboursable à un taux moyen annuel pondéré de 10,38 % *(10,38 % en 1997)*.

6. BILLETS PAYABLES AU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

Il s'agit de billets ne portant pas intérêt qui sont remboursables à même le produit de la vente des biens immobiliers acquis lors de l'émission desdits billets.

Selon les échéanciers projetés de vente des biens immobiliers, les remboursements du capital viendront à échéance comme suit :

En milliers de dollars Exercices se terminant le 31 mars		
	1999	13 100 $
	2000	18 900
	2001	8 900
	2002	7 400
	2003	4 400
Exercices ultérieurs		3 100
		55 800 $

7. INSTRUMENTS FINANCIERS

a) L'encaisse et des dépôts à court terme équivalent approximativement à leur juste valeur, en raison de la nature à court terme de ces instruments financiers. Les dépôts à court terme sont périodiquement investis aux taux en vigueur sur le marché.

b) La cession de loyers à recevoir équivaut approximativement à la juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie. Le paiement dépend des flux de trésorerie d'un certain bien immobilier loué à un seul locataire.

c) Les hypothèques et les billets garantis à recevoir équivalent approximativement à leur juste valeur établie selon la valeur actualisée des flux de trésorerie.

d) Les débiteurs d'exploitation, en raison de la nature à court terme de ces instruments financiers, équivalent approximativement à leur juste valeur.

e) La juste valeur des emprunts hypothécaires au 31 mars 1998 s'élève à 44 000 000 $ *(43 000 000 $ en 1997)*.

f) Les billets payables au gouvernement fédéral équivalent approximativement à leur juste valeur, selon la valeur actualisée des flux de trésorerie.

g) Les créditeurs et les charges à payer équivalent approximativement à leur juste valeur, en raison de leur nature à court terme ou selon la valeur actualisée des flux de trésorerie, selon le cas.

8. CAPITAL-ACTIONS ET SURPLUS D'APPORT

La Société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises en contrepartie de services rendus et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Une valeur symbolique a été attribuée aux trois actions émises de la Société.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1998, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, la Société a transféré 20,4 millions de dollars *(10,9 millions de dollars en 1997)* de son surplus d'apport au capital-actions et a par la suite déduit cette somme de son capital-actions en la versant à l'actionnaire.

9. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La charge d'impôts sur les bénéfices de la Société diffère de la charge d'impôts prévue établie selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux, comme suit :

	1998	1997
Taux combinés fédéral et provinciaux	45%	45%
En milliers de dollars		
Montant prévu de charge d'impôts sur les bénéfices	9 961 $	9 111 $
Incidences des gains en capital non imposables	(1 721)	(593)
Impôt des grandes sociétés	590	524
Autres	81	787
Montant réel de charge d'impôts sur les bénéfices	8 911 $	9 829 $

Notes afférentes aux états financiers consolidés

... suite

10. AUTRES PASSIFS ET ENGAGEMENTS

a) La Société a un engagement relatif à un contrat de garantie de revenu en vertu duquel elle est obligée de payer jusqu'à concurrence d'environ 13 millions de dollars par an. Ce contrat arrive à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimée de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les créditeurs et les charges à payer. La variation annuelle de cette obligation est incluse dans les intérêts et autres produits.

b) La Société a conclu des accords de location-exploitation relatifs à des terrains et des immeubles de bureaux pour des durées allant jusqu'à 92 années, dont les paiements de location minimaux se présentent comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	1999	1 313 $
	2000	1 281
	2001	1 084
	2002	474
	2003	268
Exercices ultérieurs		16 871
		21 291 $

c) Des lettres de crédit totalisant 4 153 000 $ *(5 829 000 $ en 1997)* demeuraient impayées au 31 mars 1998.

11. COENTREPRISES

Les montants suivants, compris dans les états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société dans des coentreprises :

En milliers de dollars	1998	1997
Actif	48 831 $	53 322 $
Passif	40 261	41 069
Produits	16 938	49 602
Charges	16 335	47 733
Bénéfice	603	1 869
Rentrées de fonds liées aux activités d'exploitation	4 909	21 461
Fonds affectés aux activités de financement	(145)	(23 134)

La Société est éventuellement responsable pour les obligations de ses associés dans de telles coentreprises. Dans chaque cas, tous les actifs de la coentreprise sont disponibles pour satisfaire à ces obligations.

12. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada. La Société est partie à des transactions avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1997, CLC a acquis une participation dans cinq biens immobiliers d'un ministère du gouvernement du Canada et d'une société d'État, moyennant un prix d'achat totalisant 55,25 millions de dollars. Ces biens immobiliers ont été acquis en échange de billets payables au gouvernement fédéral d'une valeur de 37,1 millions de dollars (note 6) et d'un montant de 18,15 millions de dollars payable à une société d'État.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1998, CLC a acquis des biens immobiliers d'un ministère du gouvernement du Canada en échange desquels elle a émis un billet payable au gouvernement fédéral d'un montant actualisé de 18,7 millions de dollars (note 6).

La Société reçoit gratuitement des services de vérification du Bureau du vérificateur général du Canada.

13. INFORMATION SUR LES SOCIÉTÉS FILIALES NON CONSOLIDÉES

La Société immobilière du Canada (Vieux-Port de Québec) Inc. a cessé ses activités le 31 mars 1988 et a été dissoute le 20 avril 1998.

La Société du Vieux-Port de Montréal Inc. fait la promotion de l'aménagement des terrains du Vieux-Port de Montréal et met en valeur, administre, gère et entretient des biens immobiliers de l'État à cet endroit. Au 31 mars 1997, cette société avait, en milliers de dollars, un actif de 1 430 $, un passif de 1 427 $ et un avoir du Canada de 3 $ avec des produits de 8 288 $ et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 3 244 $ pour l'exercice terminé à cette date.

14. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR AU BILAN

Le 21 avril 1998, la Société a signé une entente d'achat de biens immobiliers auprès d'une société d'État, moyennant un prix d'achat de 75,9 millions de dollars. En contrepartie, des billets payables à la société d'État seront émis.

15. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains des chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été modifiés conformément à la présentation adoptée pour l'exercice faisant l'objet du présent rapport.

Annuaire de la Société

Société immobilière du Canada

Bureaux nationaux

SIÈGE SOCIAL

Toronto	**200, rue King Ouest, bureau 1500** **Toronto (Ontario) M5H 3T4** **Internet: www.clc.ca**	**Tél. : (416) 952-6100** **Téléc. : (416) 952-6200**

BUREAUX RÉGIONAUX

Vancouver	**666, rue Burrard, bureau 2000 - Park Place** **Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 2X8**	**Tél. (604) 775-7177** **Téléc. (604) 775-7018**
Kelowna	**Commerce Centre N°102 - 260, avenue Harvey** **Kelowna (Colombie-Britannique) V1Y 7S5**	**Tél. (250) 712-4217** **Téléc. (250) 861-3921**
Edmonton	**10060, avenue Jasper, bureau 541** **Edmonton (Alberta) T5J 3R8**	**Tél. (403) 495-7120** **Téléc. (403) 495-7140**
Calgary	**421 - 7e Avenue sud-ouest, bureau 2030** **Calgary (Alberta) T2P 4K9**	**Tél. (403) 292-6222** **Téléc. (403) 292-6246**
Downsview	**35, chemin Carl Hall** **Toronto (Ontario) M3K 2B6**	**Tél. (416) 952-2222** **Téléc. (416) 952-2225**
Montréal	**800, boul. René-Lévesque, bureau 1100** **Montréal (Québec) H3B 1X9**	**Tél. (514) 283-5555** **Téléc. (514) 283-0162**
Saint-Hubert	**4505, rue Leckie** **Saint-Hubert (Québec) J3Y 9E6**	**Tél. (514) 926-6436** **Téléc. (514) 926-6440**
Moncton	**770, rue Main, 10e étage** **Moncton (Nouveau-Brunswick) E1C 1E7**	**Tél. (506) 854-5263** **Téléc. (506) 862-2455**

Conseil et dirigeants

Conseil d'administration et dirigeants de la Société

Société immobilière du Canada limitée

Société immobilière du Canada limitée (1) Société immobilière du Canada CLC limitée (2)

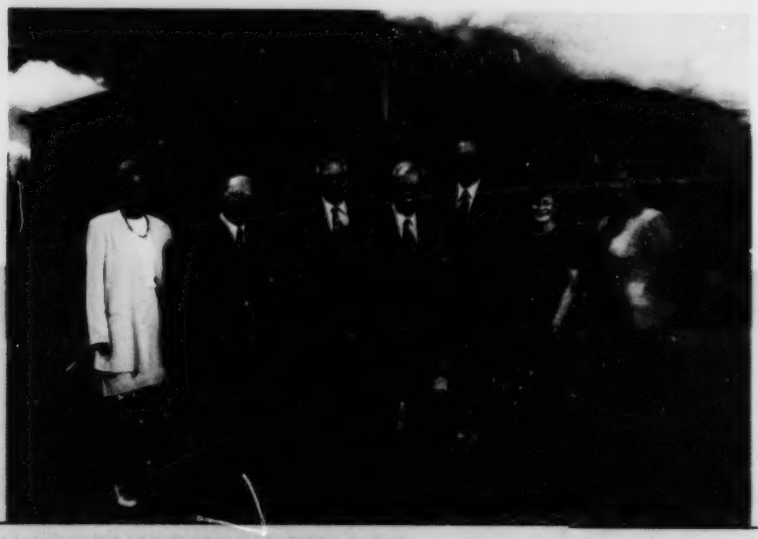
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jon K. Grant (1,2)•	Président du conseil d'administration, Peterborough (Ontario)
Erhard Buchholz (2)	Président et premier dirigeant, Montréal (Québec)
Kevin Garland (1,2)*	Cadre en immobilier, Toronto (Ontario)
Wendy Grant-John (jusqu'en octobre 1997)	Cadre - Fonction publique fédérale, Vancouver (Colombie-Britannique)
Robert J. Metcalfe (1,2)*•	Avocat, homme d'affaires, Toronto (Ontario)
Charles Pelletier (1,2)*	Comptable agréé, Québec (Québec)
Brigitte Robichaud (1,2)•	Avocate, Moncton (Nouveau-Brunswick)

DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ

E. Buchholz (1,2)	Président et premier dirigeant
M. Couillard (2)	Vice-président et directeur général, gestion des biens immobiliers
G. K. McIvor (1,2)	Vice-président, affaires publiques et gouvernementales
J.J. Morrison (1,2)	Vice-président, systèmes d'information de gestion
B.E. Richardson (1,2)	Vice-président et chef des services financiers
S.P. Round (2)	Vice-président, Ouest du Canada
B.E. Way (1,2)	Secrétaire général
G.W. Wicklund (1,2)	Vice-président, ressources humaines
W.R. Winnicki (2)	Vice-président, Est du Canada

* Membre du comité de vérification
• Membre du comité de la rémunération



De g. à d. : Kevin Garland, Erhard Buchholz, Charles Pelletier, Jon Grant, Bob Metcalfe, Brigitte Robichaud et Wendy Grant-John, devant le projet de la caserne Currie/parc Lincoln, à Calgary (Alberta).